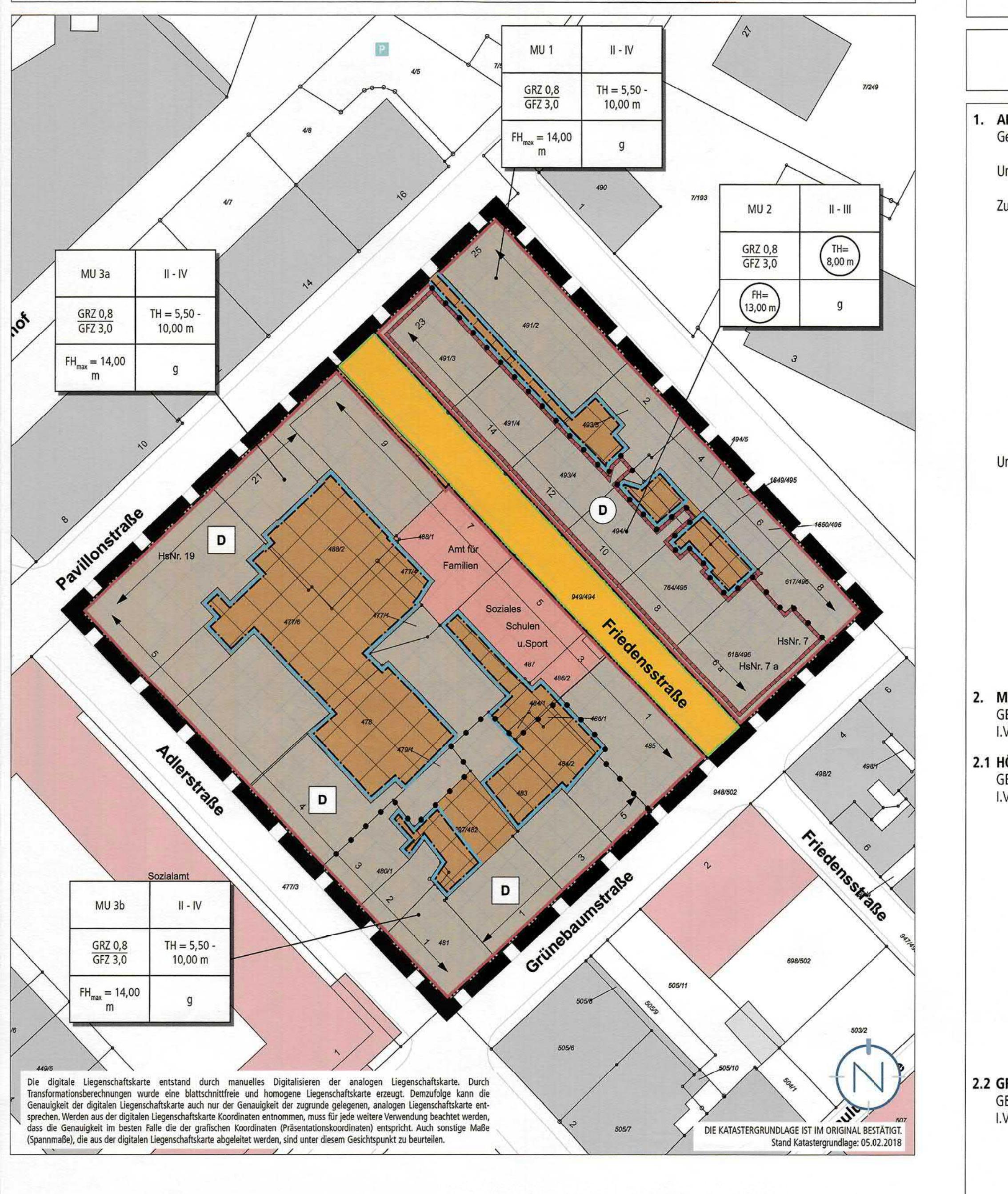


# TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
<b>MU</b> URBANES GEBIET (MU) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)	
<b>TH</b> HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	
<b>FH<sub>max</sub></b> HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE TRAUFHÖHE ZWINGEND (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	
<b>FH</b> HÖHE BAULICHER ANLAGEN; HIER: ZULÄSSIGE FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)	
<b>GRZ 0,8</b> GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)	
<b>GFZ 3,0</b> GESCHÖSSFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)	
<b>II - III</b> ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDESTMASS UND HÖCHSTMASS (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)	
<b>g</b> GESCHLOSSENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 3 BauNVO)	
<b>BAULINIE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO)	
<b>BAUGRENZE</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)	
<b>ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFÄLLEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
UMGRENZUNG VON GEAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
EINZELANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
<b>HAUPTFIRSTRICHTUNG</b>	
ABGRENZUNG DER ART UND DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	
<b>Baugebiet</b> Volgeschosse	
<b>GRZ</b> Traufhöhe	
<b>FH</b> Firsthöhe	
<b>Bauweise</b>	

# TEIL B: TEXTTEIL

## FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-14 BauNVO

Siehe Plan.

Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Zulässig sind

gem. § 6a Abs. 2 BauNVO

- 1. Wohngebäude,
- 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
- 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 4. sonstige Gewerbebetriebe,
- 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gem. § 6a Abs. 4 BauNVO sind im MU 3b im Erdgeschoss Wohnumzüge nur ausnahmsweise zulässig.

gem. § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

- 1. Tankstellen,
- 2. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind weiterhin gem. § 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops und Videotheken) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle bzw. bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution).

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 6-21A BAUNVO

#### 2.1 HOHE BAULICHER ANLAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

I.V.M. § 18 BAUNVO

Siehe Plan.

Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH).

Im Bereich des MU 1, MU 3a und MU 3b handelt es sich bei der erstengenannten Traufhöhe (TH) um eine Mindesttraufhöhe und bei der zweiten Angabe um die höchstzulässige Traufhöhe.

Im Bereich des MU 2 kann die jeweils zwingend festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 0,5 m unter- bzw. überschritten werden.

Untere Bezugshöhe ist die Höhe der angrenzenden Straße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudeteile. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.

Siehe Plan.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO auf 0,8 festgesetzt. Für denkmalgeschützte Gebäude kann die GRZ ausnahmsweise auf 1,0 erhöht werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Siehe Plan.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 20 BauNVO auf 3,0 festgesetzt.

Siehe Plan.

Bei der erstengenannten Zahl handelt es sich um die Mindestgeschossigkeit, die zweite Zahl gibt die Obergrenze des Vollgeschosses an.

Davon ist im Dachraum ein Geschoss als Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 2 LBO zulässig.

Siehe Plan.

Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne stetigen Grenzstand errichtet.

Die Gebäude sind traufständig anzurichten.

Siehe Plan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbereich durch die Festsetzung von Bauleitlinien und Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO muss auf der Bauleine gebaut werden. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Bauleine nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen und Bauleinen definierten Standortes zu errichten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) unzulässig.

Siehe Plan.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Bebauungsplanbereich durch Lichthöhen, die in kurzen Zeitabständen eingeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln sowie durch Lichthöhlen, die bewegt werden oder deren Träger bewegen. Fluoreszierende Werbeanlagen, Lichtwerbung, Laufschriften, Werbeanlagen mit Wechselschilden (Displays) und Werbeanlagen, die sich bewegen bzw. die auf bewegliche Träger installiert sind, sind unzulässig.

Werbeanlagen sind in stand zu halten. Bei Zuweiterhandlungen kann die Beseitigung der Werbeanlagen angeordnet werden.

Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Verpflichtung die Werbeanlage rückzubauen.

Siehe Plan.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Denkmalschutz unterliegen

GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB

Siehe Plan.

## FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRECHTLICHER VORSCHRIFTEN (GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. SWG UND LBO)

### NACHDEM DENKMALSCHUTZGEGESENTE DENKMÄLER

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Denkmalschutzelemente, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Denkmalschutzelemente sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Denkmalschutzelemente bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Denkmalkomplexes, sofern sie diese nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen. Die Einzelanlagen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Bauliche Eingriffe, wie auch die Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Einzelanlagen bedürfen der Genehmigung. Dies gilt auch für Anlagen und Veränderungen in der Umgebung eines Denkmalkomplexes, sofern sie diese nicht nur vorübergehend beeinträchtigen.
- Folgende Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches sind denkmalgeschützt:
  - Adlerstraße Hs.-Nr. 4 (Einzelnenkmal)
  - Friedensstraße Hs.-Nr. 6, 8, 10, 12, 14 (Ensemble Friedensstraße)
  - Grünebaumstraße Hs.-Nr. 1 (Einzelnenkmal)
  - Pavillonstraße Hs.-Nr. 19 (Einzelnenkmal)
  - Pavillonstraße Hs.-Nr. 23 (Ensemble Friedensstraße)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 UND 6A BAUGB

### Nach dem Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmäler

- Das Schmiedestück ist in den bestehenden Mischwasserkanal einzulegen.
- Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 138 für ein 5-jähriges Regenereignis erfolgen. Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Retentionsystemen, etc.) auf dem Grundstück zurückzuhalten und auf maximal 1/16 gedrosselt der vorhandenen Kanalisation zuzuführen. Der rechnerische Nachweis muss entsprechend DWA-Arbeitsblatt 117 für ein 5- jähriges Regenereignis erfolgen. Unabhängig vom Ergebnis des rechnerischen Nachweises beträgt das zu schaffende, ständig auf dem Grundstück vorzuhaltende, Mindestrückhaltevolumen 5 Kubikmeter.
- Die geplanten Grundstücksoberflächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege, etc.) müssen versickerungsfähig hergestellt werden.

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Hinweis:

Soweit mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Verhältnis zu der Satzung betreffend die örtlichen Bauvorschriften der Kreisstadt Saarlouis zur Gestaltung und zum Schutz und zur Erhaltung des Orts- und Straßenbildes sowie zur Durchsetzung bestimmter gesetzlicher Absichten in Teilbereichen der Innenstadt (Altstadtsatzung) vom 11.11.1985 abweichende oder weitergehende Festsetzungen getroffen wurden, sind die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes maßgebend (vgl. § 2 Abs. 1 der Altstadtsatzung).

Für das Plangebiet werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Dach:

- Folgende Dachformen sind zulässig: **Satteldach** und **Mansarddach**.

Dach:

- Bei einem Mansarddach sind die Dachflächen im unteren Bereich abgeknickt, so dass die untere Dachfläche über eine wesentlich stetige Neigung verfügt als die obere. Im Übergangsbereich weist das Mansarddach ein Gesimsbrett auf. Die Dachform ist symmetrisch. Der Abstand zwischen Traufe und Gesimsbrett darf max. 3,50 m betragen.

Dach:

- Das Satteldach besteht aus zwei entgegengesetzten geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinander treffen. Ein Walmdach hat im Gegensatz zum Satteldach nicht auf der Traufe, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen. Die Dachflächen an der Giebelseite werden als Walmdach bezeichnet.

Dach:

- Beim Mansarddach ist eine Dachneigung von 65° bis 70° (im unteren Dachbereich bis Gesimsbrett) sowie eine Dachneigung von max. 35° (im oberen Dachbereich ab Gesimsbrett) zulässig. Bei den Sattel- und Walmdächern ist eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sowie ein Kniestock bis 0,5 m. Der Kniestock wird von der Decke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt von Umfassungswand und Sparrenunterkante gemessen.

Dach:

- Die Dachneigung ist mit kleinformaten Tonziegeln bzw. tonfarbigen Betondachsteinen vorzusehen. Außerdem sind Eindeckungen mit Natur- und Kunstschiefer möglich. Dachdienungen sind ausschließlich in den Bereichen rot oder braun antrazit zulässig.

Dach:

- Dachaufbauten und Dacheneinschlüsse sind nebenanliegend auf einer Dachfläche unzulässig. Ebenso sind sie nur bis zur ersten Geschoßdecke im Dachraum zulässig.

Dach:

- Dacheneinschlüsse sind nur dort zulässig, wo sie nicht von Straßen und öffentlichen Plätzen einsehbar sind. Dacheneinschlüsse müssen mind. 2,00 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO mind. 1,25 m von den Brandwänden unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBO entfernt sein. Die Einfassung muss dem Farbton der Dachdeckung angepasst sein. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf den Dachflächen eines Hauses nicht zulässig.

Dach:

- Solaranlagen sind in Bereichen, die dem öffentlichen Raum zugewandt sind, unzulässig.

Fassade:

</